

Số: 65/2021/DS-PT

Ngày: 29/01 và 03/2/2021

V/v: “*tranh chấp Hợp đồng mua bán,
chuyển nhượng nhà và qsd đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thu Hồng

Ông Vũ Toàn Giang

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29/01/2021 và ngày 03/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 403/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 1 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị V, sinh năm 1970 (*có mặt tại phiên tòa*);

Địa chỉ: Số nhà 71, Tổ dân phố số 2 Miêu Nha, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

2. Ông Trần Trung H, sinh năm 1967 (*đã chết ngày 30/5/2018*)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm:

2.1. Cụ Trần Trung T, sinh năm 1939 (*vắng mặt tại phiên tòa*);

2.2. Cụ Nguyễn Thị M, sinh năm 1942 (*có mặt tại phiên tòa*);

2.3. Bà Trần Thị V, sinh năm 1970 (*có mặt tại phiên tòa*);

2.4. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1991 (*có mặt tại phiên tòa*);

2.5. Anh Trần Văn U, sinh năm 1993 (*có mặt tại phiên tòa*);

Cùng địa chỉ: Số nhà 71, Tổ dân phố số 2 Miêu Nha, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T, cụ M, chị Y, anh U là bà Trần Thị V (nguyên đơn).

Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1964 (*có mặt tại phiên toà*);

Địa chỉ: Số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Anh Trần Thế A, sinh năm 1993 (*có mặt tại phiên toà*);

Địa chỉ: Số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Trần Thị V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Trung H trình bày:

Khoảng tháng 4 năm 2009, vợ chồng bà V, ông H có vay của bà Trần Thị N 350.000.000đồng, lãi suất hai bên thoả thuận 10.500.000đồng/tháng, thời hạn vay là 01 năm. Việc vay tiền hai bên có viết giấy, bà N là người giữ giấy tờ vay tiền. Để đảm bảo cho khoản vay này bà N yêu cầu vợ chồng bà V phải viết giấy bán nhà đất của vợ chồng bà V tại địa chỉ số 3 xóm 16 xã Xuân Phương, nay là nhà đất số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Giấy bán nhà ghi ngày 22/4/2009 là do bà N đọc nội dung cho bà V viết ở tại nhà của bà N. Bà V đã thanh toán trả tiền cho bà N nhiều lần, mỗi lần trả tiền bà N đều ghi vào sổ riêng của bà N.

Về nguồn gốc, nhà đất nêu trên do vợ chồng bà V mua của cụ Tạ Thị Diễn (mẹ đẻ của bà N) từ năm 1997. Khi mua không có giấy tờ gì, chỉ có các giấy tờ viết tay do chủ cũ bàn giao lại, bà không biết nguồn gốc các giấy tờ viết tay này và cũng không biết những người có tên trong các giấy tờ viết tay này là ai, có liên quan đến thửa đất này không, chỉ thấy chủ cũ bàn giao thì nhận. Toàn bộ các giấy tờ liên quan nhà đất này bà N yêu cầu bà V phải đưa lại cho bà N giữ. Trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp 4 cũ nát không sử dụng được nên vợ chồng bà V đã phá toàn bộ, năm 2004 xây nhà 2 tầng trên đất để ở và cho thuê. Việc xây dựng không được cấp phép nhưng chính quyền địa phương biết và không có ý kiến gì. Năm 2004, chồng bà là ông Trần Trung H đã kê khai nộp thuế đất, tổng diện tích kê khai là 100m².

Tại thời điểm viết Giấy chuyển nhượng thì bà V đang cho người khác thuê nhà làm cửa hàng, giá thuê 09 triệu đồng/tháng. Vợ chồng bà V và bà N thoả thuận người thuê sẽ chuyển số tiền thuê nhà hàng tháng cho bà N để trừ vào số tiền lãi của số tiền

bà V vay của bà N. Hai bên thống nhất kể từ ngày 22/4/2009, bà N chính thức thu tiền từ người thuê nhà trong thời hạn vay tiền là 1 năm.

Đến tháng 09/2010 (âm lịch), vợ chồng bà V đã trả cho bà N 100.000.000đồng tiền gốc, bà N nhận tiền và hẹn vợ chồng bà V phải trả nốt số tiền còn lại sau 03 tháng, nhưng do khó khăn về kinh tế nên không trả được đúng hạn, đến tháng thứ 4, vợ chồng bà V đến trả nốt tiền thì bà N không nhận và chiếm giữ nhà đất của vợ chồng bà V cho đến nay không trả. Vợ chồng bà đã nhiều lần có thiện chí muốn gặp gỡ để thanh toán hết số tiền còn lại nhưng bà N né tránh. Vì vậy, bà đã gửi trả nốt số tiền còn lại cho bà N qua đường bưu điện, cho đến nay bà không còn nợ nần gì bà N nữa. Về việc bà N chiếm giữ nhà đất, bà đã có đơn đề nghị UBND phường Xuân Phương giải quyết nhưng không có kết quả.

Bà V khẳng định, vợ chồng bà không bán nhà đất cho bà N, hai bên chưa bao giờ thoả thuận việc chuyển nhượng nhà đất, bà N cũng chưa bao giờ đưa cho bà V tiền mua bán nhà đất. Giấy bán nhà đất ghi ngày 22/4/2009 là giao dịch giả tạo để che giấu việc vay nợ tiền giữa hai bên. Ngoài ra, nhà đất này cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép giao dịch chuyển nhượng. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, bà và ông Trần Trung H cùng làm đơn. Quá trình giải quyết vụ án, ông H đã chết, bà là người đại diện theo ủy quyền cho các hàng thừa kế của ông H thống nhất quan điểm, đề nghị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa hai bên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà N phải trả lại cho vợ chồng bà nhà đất đang chiếm giữ.

Bị đơn - bà Trần Thị N trình bày:

Bà và vợ chồng bà V có mối quan hệ họ hàng xa với nhau. Vợ chồng bà V là người chủ động trao đổi với bà về việc có nhu cầu chuyển nhượng lại nhà đất tại số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội. Bà đã trực tiếp xem nhà đất và thoả thuận giá chuyển nhượng là 550 triệu đồng. Vài hôm sau vợ chồng bà V đưa cho bà Giấy bán nhà viết tay và ký tên sẵn đề ngày 22/4/2009. Bà yêu cầu phải có xác nhận của địa phương nên hai bên đến gặp ông Ngô Văn Nhuận, Tổ trưởng Tổ dân phố xác nhận. Trong ngày 22/4/2009, bà N đã giao 550.000.000đồng cho vợ chồng bà V và nhận bàn giao nhà đất cùng giấy tờ liên quan đến nhà đất này. Việc chuyển nhượng nhà đất và giao tiền giữa hai bên không có ai chứng kiến, chỉ có vợ chồng bà V và bà N. Khi bà N thanh toán số tiền 550.000.000đồng cho vợ chồng bà V hai bên cũng không viết giấy biên nhận tiền.

Bà N khẳng định, giữa bà và vợ chồng bà V chưa bao giờ có mối quan hệ vay nợ như bà V khai và cũng không có việc viết Giấy bán nhà với mục đích để thế chấp

vay nợ.

Tại thời điểm bàn giao nhà đất, trên đất có nhà 2 tầng lợp tôn do vợ chồng bà V xây dựng. Khi đó vợ chồng bà V đang cho người khác thuê làm cửa hàng. Sau khi nhận nhà, bà đã trực tiếp ký Hợp đồng thuê nhà và thu tiền thuê nhà. Tại bản Hợp đồng thuê nhà bà đã xuất trình cho Tòa án, vợ chồng bà V cũng xác nhận bà được hoàn toàn đứng tên hợp đồng thuê nhà và thu tiền, nhưng sau đó bên thuê chỉ thuê tiếp vài tháng rồi không thuê nữa. Đến tháng 2/2016, bà chuyển về ở tại nhà đất này. Từ đó đến nay, bà là người quản lý, sử dụng. Quá trình ở tại nhà đất này, bà N đã sửa sang lại và xây thêm khu phụ.

Bà đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì nguyên đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là có cơ sở; toàn bộ tài liệu xuất trình cho Toà án là bản phô tô.

Đối với việc bà V khai trước đó nhà đất này vợ chồng bà V mua của cụ Diên, việc mua bán này bà hoàn toàn không biết. Cụ Diên là mẹ đẻ của bà N từ trước đến nay vẫn sống ở Tổ dân phố Ngọc Mạch, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội. Cụ Diên đã bị lẫn từ nhiều năm nay, không nhớ gì, không nhớ cả các con.

Đối với những người thuê nhà đất này đều không ổn định, đều là người quen, nay ở mai đi và không có Hợp đồng thuê nhà nên bà N đề nghị Toà án không đưa vào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nếu có tranh chấp liên quan đến việc thuê nhà, bà N sẽ tự giải quyết, không yêu cầu Toà án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Anh Trần Thế Anh trình bày: Anh ở cùng trên nhà đất này với mẹ anh là bà Trần Thị N, tài sản này là của bà N. Anh thống nhất với lời khai của bà N, không bổ sung gì thêm.

Do bận công việc nên anh Thế Anh xin được vắng mặt tại các buổi đối chất, hoà giải, công khai chứng cứ và xin được vắng mặt tại phiên toà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST, ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội đã xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên “Giấy bán nhà” đề ngày 22/4/2009 giữa bà Trần Thị V, ông Trần Trung H và bà Trần Thị N là vô hiệu.

Tuyên bố “Giấy bán nhà” đề ngày 22/4/2009 giữa bà N Thị Vân, ông Trần Trung H và bà Trần Thị N là vô hiệu

Bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Trần Thị V và các hàng thừa kế của ông Trần Trung H là cụ Trần Trung T, cụ Nguyễn Thị M, bà Trần Thị V, chị Trần Thị Y và

anh Trần Văn Tú tài sản là ngôi nhà 2 tầng cùng các công trình xây dựng trên đất tại số nhà 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội. Tạm giao diện tích 118,8m² đất tại số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội cho bà Trần Thị V và các thừa kế của ông Trần Trung H quản lý sử dụng cho đến khi có quyết định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp phải thi hành án thì những người đang ăn ở thực tế tại nhà đất đó phải chuyển đi chỗ khác để thi hành án.

Bà Trần Thị V phải thanh toán cho bà Trần Thị N số tiền 48.018.000đồng (bốn mươi tám triệu không trăm mười tám nghìn đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn - bà Trần Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà, công nhận việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa ông H và bà N ngày 22/4/2009 là hợp pháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Bị đơn - bà Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà N.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

-Về việc đưa thiếu người tham gia tố tụng: Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 28/10/2019 UBND phường Xuân Phương xác định, thửa đất tranh chấp một phần nằm trong phân khu đô thị, một phần nằm trong hành lang bảo vệ đê Sông Nhuệ. Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan quản lý đê điều là cơ quan được giao quản lý sử dụng diện tích đất có tranh chấp vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa 2 bên vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, tuy nhiên lại nhận định do các đương sự không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc giao nhận tiền nên không có căn cứ để buộc nguyên đơn trả lại tiền cho bị đơn là không chính xác. Mặc dù bị đơn không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về việc đã đưa cho nguyên đơn 550.000.000đồng nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đều thừa nhận đã nhận tiền của bị đơn 350.000.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng vô hiệu do vi phạm pháp luật là xác định có việc mua bán nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là thiếu sót.

- Về việc thu thập chứng cứ:

Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ thực tế từ năm 2009 đến khi nguyên đơn khởi kiện thì ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà, đất, trên cơ sở đó xác định thực tế giao dịch việc mua bán, chuyển nhượng là có thật hay để che giấu cho giao dịch dân sự khác.

Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm thể không khắc phục được ở cấp phúc thẩm, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn - bà Trần Thị N có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

2.1. Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp

Thửa 01/ET tại số 3 xóm 16 xã Xuân Phương, nay là số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội, qua xác minh tại UBND phường Xuân Phương thể hiện:

- Năm 1960 không có bản đồ lưu giữ

- Năm 1990 - 1991 thuộc 1 phần thửa đất số 4 tờ bản đồ số 27, diện tích 91m² và một phần thửa đất số 5 tờ bản đồ số 27, diện tích 114m². Sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng;

- Năm 1998 thuộc 1 phần thửa đất số 6 tờ bản đồ số 26, diện tích 91m² và 1

phần thửa đất số 7, tờ bản đồ số 26, diện tích 114m², không có sổ mục kê;

Tại thời điểm năm 2009, thửa đất nằm trong hành lang bảo vệ đê Sông Nhuệ.

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND thành phố Hà Nội, vị trí nhà đất có một phần thuộc đường quy hoạch, phần còn lại thuộc đất cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan. Nhà đất vẫn nằm trong hành lang bảo vệ đê Sông Nhuệ. Nhà đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tài liệu xác minh tại Chi cục Thuế quận Nam Từ Liêm thể hiện, năm 2004, ông Trần Trung H là người kê khai nộp thuế đất tại số 3 xóm 16 tờ bản đồ số 26 xã Xuân Phương, diện tích 100m².

Về tài sản trên đất: Theo Biên bản thẩm định tài sản của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thì diện tích đất đo thực tế là 118,8m², trên đất có 01 nhà 2 tầng bê tông cốt thép và nhà lợp tôn.

Căn cứ vào tài liệu xác minh tại UBND phường Xuân Phương thể hiện, ông H, bà V xây dựng nhà trên đất không được cấp phép. Theo lời khai của Tổ trưởng Tổ dân phố số 1, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm thì ông H, bà V sinh sống và làm nhà trên đất này từ khoảng năm 2004.

Như vậy, căn cứ vào trình bày của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp; các tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương và cơ quan có thẩm quyền, có căn cứ xác định trước khi viết Giấy bán nhà cho bà Trần Thị N ngày 22/4/2009 thì ông Trần Trung H và bà Trần Thị V là người quản lý, sử dụng và xây dựng nhà ở trên đất.

2.2 Xét tính hợp pháp của Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày (Giấy bán nhà) ngày 22/4/2009.

Xem xét, đánh giá đối với Hợp đồng chuyển nhượng, mua bán nhà đất thực hiện dưới hình thức “*Giấy bán nhà*” viết tay đề ngày 22/4/2009:

Theo nguyên đơn trình bày việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất giữa ông H bà V với bà N là giả tạo, che giấu việc vợ chồng bà V, ông H vay của bà N số tiền 350.000.000đồng .

Theo bị đơn trình bày, hai bên đã thực hiện việc mua bán chuyển nhượng nhà đất và thoả thuận giá mua bán chuyển nhượng là 550.000.000đồng. Số tiền này bị đơn đã thanh toán hết cho nguyên đơn nhưng không viết giấy giao tiền.

Tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn đều không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu giấy tờ gì chứng minh có việc vay nợ; bị đơn không xuất trình được tài liệu, giấy tờ gì chứng minh 2 bên có việc giao nhận tiền .

Xem xét tính hợp pháp của Giấy bán nhà, Hội đồng xét xử thấy:

- Về hình thức : Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất viết tay, không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng vi phạm về hình thức.

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng, giá cả, phương thức, thời hạn thanh toán...là vi phạm quy định tại Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ tài liệu xác minh thể hiện, thửa đất chuyển nhượng nằm trong hành lang bảo vệ đê Sông Nhuệ, tại thời điểm chuyển nhượng nhà, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng vì vậy nhà đất nêu trên không đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 691 Bộ luật dân sự và Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa ông Trần Trung H, bà Trần Thị V và bà Trần Thị N đã vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giao dịch chuyển nhượng bị vô hiệu và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên ngang nhau nên không phải bồi thường cho nhau, như vậy là không phù hợp quy định của pháp luật.

Để có căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, căn cứ vào trình bày của các bên đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm xác định:

Các bên cùng xác nhận ký Hợp đồng giao dịch từ ngày 22/4/2009, tại thời điểm bà V, ông H chuyển nhượng cho bà N thì nhà đất này bà V, ông H đang cho thuê. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N nhận tiền thuê nhà tiếp theo. Theo trình bày của nguyên đơn thì thực tế không có việc mua bán, chuyển nhượng mà xuất phát từ quan hệ vay nợ giữa bà V với bà N, do khó khăn kinh tế nên bà V chưa trả được hết toàn bộ tiền nợ gốc và lãi trong thời hạn hai bên thỏa thuận, mới trả cho nguyên đơn được 100.000.000đồng. Sau khi nguyên đơn thu xếp được tiền để trả hết khoản tiền nợ gốc thì bà N không nhận và chiếm giữ luôn nhà đất. Bà N không xác nhận nội dung nguyên đơn trình bày, tuy nhiên ngoài việc bà N không chứng minh được căn cứ về việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà đất của bà V thì tài liệu trong hồ sơ còn thể hiện, tại bản Hợp đồng thuê nhà giữa bà N với bên thuê nhà, phía dưới hợp đồng bà V ghi rõ: *“Ngày 22/4/2009 vợ chồng em Hùng và Trần Thị V ủy quyền toàn bộ ngôi nhà số 3 Tổ 16 xã Xuân Phương cho chị Trần Thị N được quyền quyết định*

hoàn toàn đứng tên hợp đồng thuê nhà và thu tiền là đúng”. Tại Hợp đồng này cũng không có chữ ký của bà N là bên cho thuê nhà. Căn cứ nội dung này thể hiện, bà V, ông H chỉ ủy quyền cho bà N được đứng tên trên hợp đồng thuê nhà và thu tiền thuê nhà. Trường hợp bà V, ông H đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà N thì bà N có quyền được quản lý, sử dụng và thu tiền thuê nhà mà ông H, bà V không phải ủy quyền...Bên cạnh đó năm 2016 bà N mới chính thức chuyển đến nhà, đất này để ở và sinh sống cũng đồng thời với việc ông H và bà V thực hiện quyền khởi kiện để đòi lại nhà, đất đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N.

Với những phân tích trên đây có căn cứ xác định, trình bày của nguyên đơn về việc hai bên mua bán, chuyển nhượng nhà, đất để nhằm che giấu cho giao dịch dân sự khác (giao dịch vay nợ giữa vợ chồng bà V với bà N) là có căn cứ. Tuy nhiên bà V không chứng minh được đã trả cho bà N số tiền đã vay nên bà V phải chịu trách nhiệm đối với khoản tiền mà bà V xác nhận đã vay của bà N 350.000.000đồng. Do vậy cần buộc bà N phải trả lại cho bà V và những người thừa kế của ông H nhà, đất tại địa chỉ số nhà 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội. Bà V và những người thừa kế của ông H có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà N số tiền xác nhận đã vay của bà N 350.000.000đồng.

Do xác định là khoản tiền vay, không phải tiền mua bán, chuyển nhượng nhà, đất và không có căn cứ xác định các bên thoả thuận về lãi suất cũng như thời điểm trả nợ. Nhà, đất nêu trên lại nằm trong hành lang bảo vệ đề điều nên Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá đối với giá trị sử dụng đất làm căn cứ giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, tuy nhiên để đảm bảo quyền lợi của bị đơn thì ngoài số tiền gốc 350.000.000đồng, nguyên đơn còn phải trả tiền lãi đối với khoản tiền này tính từ thời điểm vay (ngày 22/4/2009, ngày các bên ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng) đến khi xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo quy định tại *Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm*, lãi suất được xác định là lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định 9%/năm.

Trên cơ sở đó lãi suất được tính như sau:

$350.000.000đ \times 9\%/năm \times 10 \text{ năm } 7 \text{ tháng } 03 \text{ ngày} = 333.637.500đồng.$

Tổng cộng cả gốc và lãi là 683.637.500đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà V giữ nguyên quan điểm đồng ý thanh toán cho bà N số tiền 48.018.000đồng là khoản tiền do bà V sửa chữa nhà ở. Do vậy số tiền bà V và những người thừa kế của ông H phải thanh toán cho bà N là:

683.637.500đồng + 48.018.000đồng = 731.655.500đồng.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cho rằng, diện tích nhà đất tranh chấp nằm trong hành lang bảo vệ đê điều nên cần phải có ý kiến của cơ quan quản lý đê điều và đưa vào tham gia tố tụng. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh và được cơ quan quản lý tại địa phương cung cấp, nhà đất nêu trên đang nằm trong hành lang bảo vệ đê điều, đây cũng là căn cứ xác định nhà, đất chưa được công nhận quyền sở hữu, sử dụng, các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng nên bị xác định là vô hiệu. Do cơ quan quản lý địa phương đã cung cấp chứng cứ nên không cần thiết phải có ý kiến của cơ quan quản lý đê điều và đưa vào tham gia tố tụng. Nhà đất nêu trên được tạm giao cho nguyên đơn quản lý, sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

3. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bị đơn;

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

– Điều 122, khoản 2 Điều 689, khoản 1,2 Điều 691 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điểm b khoản 1 Điều 127 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS - ST, ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố “*Giấy bán nhà*” ghi ngày 22/4/2009 giữa bà Trần Thị V, ông Trần Trung H và bà Trần Thị N là

vô hiệu.

Tuyên bố “*Giấy bán nhà*” ghi ngày 22/4/2009 giữa bà Trần Thị V, ông Trần Trung H và bà Trần Thị N là vô hiệu.

2. Bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Trần Thị V và các thừa kế của ông Trần Trung H (là cụ Trần Trung T, cụ Nguyễn Thị M, bà Trần Thị V, chị Trần Thị Y và anh Trần Văn Tú) tài sản là ngôi nhà 2 tầng cùng các công trình xây dựng trên thửa đất có diện tích 118,8m², tại địa chỉ số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà nội.

Tạm giao thửa đất có diện tích 118,8m² đất tại số 173-175 đường Phúc Diễn, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, Hà nội cho bà Trần Thị V cùng các thừa kế của ông Trần Trung H (có tên nêu trên) quản lý, sử dụng và phải chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến thửa đất này.

Trường hợp phải thi hành án thì những người đang sinh sống, ăn ở trên nhà, đất này phải di dời đi nơi khác để trả lại cho bà V và các thừa kế của ông H quản lý, sử dụng.

3. Bà Trần Thị V và các thừa kế của ông Trần Trung H (do bà V đại diện) phải thanh toán trả cho bà Trần Thị N số tiền 731.655.500đồng (bao gồm 350.000.000đồng tiền gốc; 333.637.500đồng tiền lãi và 48.018.000đồng tiền bà N sửa chữa nhà).

4. Về án phí:

- Nguyên đơn - bà Trần Thị V và các thừa kế của ông Trần Trung H (có tên nêu trên) phải chịu 33.266.220đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà V, ông H đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006615, ngày 14/10/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Nam Từ Liêm. Số tiền án phí còn tiếp tục phải nộp là 33.066.220đồng.

- Bị đơn - Bà Trần Thị N phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008955, ngày 11/12/2016 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Nam Từ Liêm. Bà N được nhận lại số tiền 100.000đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật

thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam